

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022  
(đã được soát xét)



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

---

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Hội đồng quản trị	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	05-32
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	09-32

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 12 tháng 09 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hồng	Phó Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hữu Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Trí	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đào Sĩ Du	Trưởng ban
Ông Lê Minh Chương	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

## Công ty Cổ phần Thống Nhất

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Hội đồng quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng quản trị Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

#### Cam kết khác

Hội đồng quản trị cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Thay mặt Hội đồng quản trị

Nguyễn Thành Sơn

Chủ tịch

Đồng Nai, ngày 08 tháng 07 năm 2022

Số: 090822. 001 /BCTC.HCM

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Thống Nhất

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất được lập ngày 08 tháng 07 năm 2022, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thống Nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2018-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 08 năm 2022

## BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>342.157.411.429</b>	<b>363.074.829.437</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	48.365.456.690	53.796.504.162
111	1. Tiền		2.165.456.690	2.096.504.162
112	2. Các khoản tương đương tiền		46.200.000.000	51.700.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	255.000.000.000	227.900.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		255.000.000.000	227.900.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		20.542.147.757	11.081.114.833
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	14.621.259.171	6.660.768.068
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.003.964.815	432.095.710
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	4.916.923.771	3.988.251.055
140	IV. Hàng tồn kho	08	18.248.933.183	69.559.992.772
141	1. Hàng tồn kho		18.248.933.183	69.559.992.772
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		873.799	737.217.670
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		873.799	687.217.670
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	50.000.000
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>435.716.157.328</b>	<b>465.298.367.437</b>
220	II. Tài sản cố định		29.149.596.276	30.641.102.594
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	29.149.596.276	30.641.102.594
222	- Nguyên giá		67.176.287.321	66.961.144.609
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(38.026.691.045)	(36.320.042.015)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	120.643.290.066	119.977.982.013
231	- Nguyên giá		200.793.114.969	195.413.067.306
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(80.149.824.903)	(75.435.085.293)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	09	150.365.769.805	176.684.636.650
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		150.365.769.805	176.684.636.650
260	VI. Tài sản dài hạn khác		135.557.501.181	137.994.646.180
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	135.207.104.310	137.639.171.093
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.a	350.396.871	355.475.087
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>777.873.568.757</b>	<b>828.373.196.874</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>540.349.224.677</b>	<b>601.956.768.821</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>82.499.734.257</b>	<b>136.799.243.190</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	5.589.272.508	13.933.639.009
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	303.582.670	102.690.879.541
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	2.295.696.071	1.650.200.607
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	2.894.607.573	-
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	28.625.566.350	15.625.698.259
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	42.579.250.382	2.295.716.083
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		211.758.703	603.109.691
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>457.849.490.420</b>	<b>465.157.525.631</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	457.849.490.420	465.157.525.631
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>237.524.344.080</b>	<b>226.416.428.053</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	19	<b>237.524.344.080</b>	<b>226.416.428.053</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.000.000.000	82.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		82.000.000.000	82.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		98.426.979.041	84.083.041.856
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		57.097.365.039	60.333.386.197
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		57.097.365.039	60.333.386.197
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>777.873.568.757</b>	<b>828.373.196.874</b>

Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng




Nguyễn Thành Sơn  
Chủ tịch HĐQT

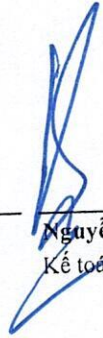
Đồng Nai, ngày 08 tháng 07 năm 2022


## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu	6 tháng đầu
			năm 2022	năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	189.038.569.475	58.064.025.303
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		189.038.569.475	58.064.025.303
11	4. Giá vốn hàng bán	22	115.479.990.085	33.095.041.536
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		73.558.579.390	24.968.983.767
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	7.366.659.170	9.111.461.680
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	9.116.233.725	10.515.582.260
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		71.809.004.835	23.564.863.187
31	11. Thu nhập khác	25	437.218.461	6.149.789.499
32	12. Chi phí khác		278.992.593	-
40	13. Lợi nhuận khác		158.225.868	6.149.789.499
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		71.967.230.703	29.714.652.686
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	14.864.787.448	5.086.627.222
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	27.b	5.078.216	5.078.216
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>57.097.365.039</u>	<u>24.622.947.248</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	6.963	3.003

  
Phan Thị Thùy Dung  
Người lập

  
Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thành Sơn  
Chủ tịch HĐQT  
Đồng Nai, ngày 08 tháng 07 năm 2022

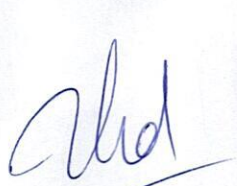




## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

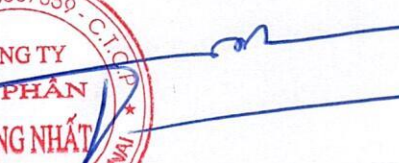
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		71.967.230.703	29.714.652.686
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.421.388.640	6.388.753.439
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(7.366.659.170)	(9.579.643.498)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		71.021.960.173	26.523.762.627
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(8.209.452.337)	(3.741.180.703)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		72.249.878.771	(28.468.415.928)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(103.065.288.029)	64.358.989.808
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.432.066.783	647.432.307
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(13.342.141.475)	(3.502.194.380)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.380.800.000)	(5.448.450.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		15.706.223.886	50.369.943.731
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(215.142.712)	(10.634.168.398)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	468.181.818
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(196.000.000.000)	(283.900.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		168.900.000.000	247.700.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.851.422.454	9.375.260.101
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(20.463.720.258)	(36.990.726.479)
	<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(673.551.100)	(42.517.209.359)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(673.551.100)	(42.517.209.359)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.431.047.472)	(29.137.992.107)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		53.796.504.162	90.062.467.370
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	48.365.456.690	60.924.475.263

  
 Phan Thị Thùy Dung  
 Người lập

  
 Nguyễn Hữu Trí  
 Kế toán trưởng



  
 Nguyễn Thành Sơn  
 Chủ tịch HĐQT  
 Đồng Nai, ngày 08 tháng 07 năm 2022

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 12 tháng 09 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2022 là 82.000.000.000 đồng; tương đương 8.200.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 là: 44 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 44 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Kinh doanh điện, nước sạch;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu Trung tâm dịch vụ.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong 6 tháng đầu năm 2022, Công ty chuyển nhượng Bất động sản tại Dự án Khu Trung tâm dịch vụ Bàu Xéo với tổng diện tích là 9.665,6 m<sup>2</sup> tăng 520,9% so với cùng kỳ (diện tích chuyển nhượng 6 tháng đầu năm 2021 là 1.558,9 m<sup>2</sup>) làm cho doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty biến động tăng 130,97 tỷ đồng so với 6 tháng đầu năm 2021.

### 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

#### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

##### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### **2.3 . Công cụ tài chính**

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### **2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau: Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó, lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

### **2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### **2.6 . Các khoản đầu tư tài chính**

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

### **2.7 . Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**2.8 . Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 20	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07	năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05	năm

**2.9 . Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp	10 - 30	năm
- Nhà chung cư	40	năm

**2.10 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ, các chi phí xây dựng hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo. Các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ sẽ được ghi nhận vào giá vốn tương ứng khi phát sinh doanh thu.

**2.11 . Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**2.12 . Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 năm.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí thực tế chi trả và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của hợp đồng cho thuê lại đất.
- Chi phí đền bù, chi phí san nền Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả theo các quyết định phê duyệt phương án đền bù và được phân bổ cho thời gian hoạt động còn lại của Khu công nghiệp.
- Chi phí đo vẽ, thiết kế quy hoạch Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ cho thời gian hoạt động còn lại của Khu công nghiệp.
- Chi phí đánh giá tác động môi trường được ghi nhận theo chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ cho thời gian 5 năm.

**2.13 . Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

**2.14 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

**2.15 . Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

**2.16 . Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

**2.17 . Doanh thu**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán giữa niên độ;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

*Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng*

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**2.18 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Giá vốn hàng bán của đất nền dự án Khu trung tâm dịch vụ được ước tính: đối với các hạng mục chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng thì lấy theo giá dự toán, đối với các hạng mục đã nghiệm thu quyết toán thì lấy theo giá trị quyết toán.

**2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Chính sách ưu đãi thuế

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29/12/2006 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần đầu ngày 29/08/2007, Công ty chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất 10% trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và thuế suất phổ thông cho những năm tiếp theo đối với các hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng phát sinh trước năm 2009. Đồng thời, theo Thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2014, với dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp, Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm 2007 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế.

Năm 2022 Công ty hết thời gian được hưởng thuế suất ưu đãi nêu trên nên áp dụng mức thuế suất hiện hành là 20%, ngoại trừ thu nhập từ bán nhà ở xã hội áp dụng mức thuế suất 10%.

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10% đối với thu nhập từ bán nhà ở xã hội và mức thuế suất 20% đối với các khoản thu nhập khác cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

**2.20 . Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

**2.21 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



**2.22 . Thông tin bộ phận**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản: cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và bán đất nền dự án, diễn ra tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	19.308.634	22.419.780
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.146.148.056	2.074.084.382
Các khoản tương đương tiền (*)	46.200.000.000	51.700.000.000
	<b>48.365.456.690</b>	<b>53.796.504.162</b>

(\*) Tại ngày 30/06/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 46.200.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0 %/năm đến 4,0 %/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	255.000.000.000	-	227.900.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	255.000.000.000	-	227.900.000.000	-
	<b>255.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>227.900.000.000</b>	<b>-</b>

(\*\*) Tại ngày 30/06/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng có giá trị 255.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,6%/năm.

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Chi tiết</b>				
- Công ty TNHH Joco Dona	389.772.628	-	115.267.956	-
- Công ty TNHH Hua Chi Việt Nam	-	-	675.386.800	-
- Phải thu khách hàng mua dự án	12.979.776.422	-	4.988.126.850	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.251.710.121	-	881.986.462	-
	<b>14.621.259.171</b>	<b>-</b>	<b>6.660.768.068</b>	<b>-</b>



6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Chi tiết</b>				
- Công ty TNHH Tur vấn Xây dựng Ánh Nhật	260.000.000	-	277.000.000	-
- Công ty Luật TNHH Luật Việt Global	200.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	180.400.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Du lịch và Tiếp thị Giao thông Vận tải Việt Nam - Vietravel - Chi nhánh Đồng Nai	156.051.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	207.513.815	-	155.095.710	-
	<b>1.003.964.815</b>	<b>-</b>	<b>432.095.710</b>	<b>-</b>

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.485.728.771	-	3.970.492.055	-
Tạm ứng	420.028.000	-	15.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	11.167.000	-	2.759.000	-
	<b>4.916.923.771</b>	<b>-</b>	<b>3.988.251.055</b>	<b>-</b>

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	67.079.013.588	-
Hàng hóa bất động sản (*)	18.248.933.183	-	2.480.979.184	-
	<b>18.248.933.183</b>	<b>-</b>	<b>69.559.992.772</b>	<b>-</b>

(\*) Đến thời điểm 30/06/2022, Hàng hóa bất động sản là chi phí 11 căn nhà ở thương mại và 65 căn nhà ở xã hội với tổng diện tích là 2.634,2 m<sup>2</sup> thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo. Trong đó, có 04 căn nhà ở xã hội đã ký hợp đồng mua bán nhà. (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 14).

**9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	150.365.769.805	176.684.636.650
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	149.130.307.295	175.449.174.140
- Các công trình khác	1.235.462.510	1.235.462.510
	<b>150.365.769.805</b>	<b>176.684.636.650</b>

(\*) Dự án "Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo" đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47121000178 ngày 17/12/2008 và điều chỉnh theo văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02/07/2020, với những nội dung như sau:

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng mới khu nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh và các công trình phục vụ cho khu ở theo quy hoạch, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho chuyên gia và người lao động tại khu công nghiệp. Quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng đã được UBND tỉnh Đồng Nai cho phép chuyển nhượng theo quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018;
- Diện tích xây dựng: khoảng 385.398 m<sup>2</sup>. Cụ thể:
  - + Đất nhà ở: 179.654,4 m<sup>2</sup>. Trong đó, phần đất nhà liên kế : 62.327 m<sup>2</sup> (bao gồm 507 lô đất nền và 143 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất nhà biệt thự: 13.011,4 m<sup>2</sup> (bao gồm 35 lô đất nền và 23 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất chung cư phục vụ công nhân: 20.450 m<sup>2</sup>; phần đất chung cư (Nhà ở xã hội): 34.994,2 m<sup>2</sup> chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý và thực hiện; phần đất chung cư còn lại 48.871,8 m<sup>2</sup>.
  - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m<sup>2</sup> (bao gồm: Trung tâm dịch vụ, nhà hàng khách sạn, phòng khám đa khoa, nhà văn hóa, công trình thương mại dịch vụ, bưu điện, trường dạy nghề)
  - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở): 12.369 m<sup>2</sup> (bao gồm: Trường mầm non và các cửa hàng TMDV);
  - + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m<sup>2</sup>;
  - + Đất giao thông: 110.917,7 m<sup>2</sup>.
- Tổng vốn đầu tư: 842.482.345.748 đồng;
- Nội dung đầu tư:
  - + Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhà ở gồm: san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh công viên, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
  - + Xây dựng hoàn chỉnh công trình: trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ, nhà ở liền kề biệt thự và nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
  - + Các chi phí khác.
- Tiến độ thực hiện dự án: 09 năm (từ 2013 - 2022):
  - + Đã hoàn thành các hạng mục san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
  - + Đang triển khai thực hiện khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2) và nhà ở liền kề, biệt thự;
  - + Đang lập các thủ tục đầu tư cho trường mầm non và cửa hàng thương mại.
- Dự án đã được chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu từ các kỳ trước là 55.866,3 m<sup>2</sup> đất nền nhà liên kế (542 lô) và 10.282,1 m<sup>2</sup> đất phải xây nhà (56 lô nhà liên kế và 22 lô biệt thự), đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu trong kỳ này là 9.191,7 m<sup>2</sup> đất phải xây dựng nhà (87 lô nhà liên kế và 01 lô biệt thự) và 473,9 m<sup>2</sup> căn nhà ở xã hội (15 căn).

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	48.007.497.451	12.776.112.538	1.602.215.148	4.575.319.472	66.961.144.609
Số dư đầu kỳ	-	-	215.142.712	-	215.142.712
- Mua trong kỳ					
Số dư cuối kỳ	<b>48.007.497.451</b>	<b>12.776.112.538</b>	<b>1.817.357.860</b>	<b>4.575.319.472</b>	<b>67.176.287.321</b>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	23.927.191.713	9.309.156.519	1.235.191.603	1.848.502.180	36.320.042.015
- Khấu hao trong kỳ	1.187.653.562	271.787.908	129.031.015	118.176.545	1.706.649.030
Số dư cuối kỳ	<b>25.114.845.275</b>	<b>9.580.944.427</b>	<b>1.364.222.618</b>	<b>1.966.678.725</b>	<b>38.026.691.045</b>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	24.080.305.738	3.466.956.019	367.023.545	2.726.817.292	30.641.102.594
Tại ngày cuối kỳ	<b>22.892.652.176</b>	<b>3.195.168.111</b>	<b>453.135.242</b>	<b>2.608.640.747</b>	<b>29.149.596.276</b>

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.663.466.474 đồng.

**11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp <sup>(1)</sup>	Nhà chung cư <sup>(2)</sup>	Cộng
		VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	195.413.067.306	-	195.413.067.306
- Đầu tư xây dựng cơ bản	-	5.380.047.663	5.380.047.663
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>195.413.067.306</b>	<b>5.380.047.663</b>	<b>200.793.114.969</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	75.435.085.293	-	75.435.085.293
- Khấu hao trong kỳ	4.682.982.396	31.757.214	4.714.739.610
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>80.118.067.689</b>	<b>31.757.214</b>	<b>80.149.824.903</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	119.977.982.013	-	119.977.982.013
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>115.294.999.617</b>	<b>5.348.290.449</b>	<b>120.643.290.066</b>

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn đang cho thuê: 6.444.768.691 VND

- (1) Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đang sử dụng để cho thuê với tổng diện tích là 330,86 ha, theo các hợp đồng cho thuê lại đất có thời hạn cho thuê từ 36 năm đến 50 năm (Chi tiết các khoản nhận trước tiền thuê cho nhiều kỳ xem tại Thuyết minh số 18).
- (2) Nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo với số lượng 24 căn, tổng diện tích là 776,6 m<sup>2</sup>.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Hội đồng quản trị Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo <sup>(*)</sup>	121.863.145.177	123.423.062.165
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.538.174.561	1.560.466.947
Chi phí đánh giá tác động môi trường	49.999.999	727.272.727
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	145.002.467	147.895.014
Chi phí san nền khu công nghiệp	9.384.849.340	9.520.861.650
Chi phí hoa hồng môi giới	2.225.932.766	2.259.612.590
	<b>135.207.104.310</b>	<b>137.639.171.093</b>

- (\*) Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo phân bổ cho diện tích đất đã có hợp đồng thuê đất và Quyết định giao đất (Phương án bồi thường đợt 1, 2, 3, 4) phát sinh từ thời điểm bắt đầu dự án đến năm 2016 (trong đó phần chi phí đền bù sẽ được khấu trừ với tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước là 33,36 tỷ theo văn bản 5422/STC-QLG&CS ngày 29/09/2020 của Sở Tài Chính). Chi phí phân bổ là tổng chi phí đền bù còn được phân bổ chia đều cho các năm còn lại của dự án.



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.113.371.805	1.113.371.805	1.166.927.685	1.166.927.685
- Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	2.121.508.217	2.121.508.217	6.686.422.100	6.686.422.100
- Công ty TNHH Xây dựng HKCons	590.197.957	590.197.957	1.233.184.205	1.233.184.205
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lộc Trường Thọ	838.324.936	838.324.936	966.794.216	966.794.216
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Huy Thuận Phát	-	-	1.494.917.730	1.494.917.730
- Công ty TNHH Một thành viên Thảo Kiên Phát	-	-	1.227.701.576	1.227.701.576
- Phải trả các đối tượng khác	925.869.593	925.869.593	1.157.691.497	1.157.691.497
	<b>5.589.272.508</b>	<b>5.589.272.508</b>	<b>13.933.639.009</b>	<b>13.933.639.009</b>

**14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Khách hàng thanh toán trước tiền theo tiến độ hợp đồng mua bán (*)	303.582.670	102.022.882.883	-	-
- Công ty TNHH Viet Hsiang	-	400.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Chăn nuôi CP Việt Nam- Nhà máy 3	-	216.316.647	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	-	51.680.011	-	-
	<b>303.582.670</b>	<b>102.690.879.541</b>		

(\*) Khoản thanh toán trước theo hợp đồng mua bán 04 căn nhà ở xã hội thuộc Dự án Phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 8).



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ		Số phải nộp đầu kỳ		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		Số phải thu cuối kỳ		Số phải nộp cuối kỳ	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-		-		4.745.533.681		4.745.533.681		-		-	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-		753.470.233		14.864.787.448		13.342.141.475		-		2.276.116.206	
Thuế Thu nhập cá nhân	-		896.730.374		512.369.431		1.389.519.940		-		19.579.865	
Thuế Tài nguyên	-		-		930.977.672		930.977.672		-		-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	50.000.000		-		336.501.741		286.501.741		-		-	
	<b>50.000.000</b>		<b>1.650.200.607</b>		<b>21.390.169.973</b>		<b>20.694.674.509</b>		<b>-</b>		<b>2.295.696.071</b>	

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trích trước chi phí làm giấy chứng nhận QSDĐ	2.894.607.573	-
	<b>2.894.607.573</b>	<b>-</b>

**17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	560.000.000	664.250.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	41.957.914.983	1.631.466.083
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	61.335.399	-
	<b>42.579.250.382</b>	<b>2.295.716.083</b>
<b>Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>	<b>26.891.900.000</b>	<b>-</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32.)</i>		

**18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	27.259.748.660	15.616.656.779
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	1.365.817.690	9.041.480
	<b>28.625.566.350</b>	<b>15.625.698.259</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	457.643.123.364	464.946.637.835
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	206.367.056	210.887.796
	<b>457.849.490.420</b>	<b>465.157.525.631</b>

(\*) Đây là khoản tiền nhận trước của nhiều kỳ phát sinh từ các hợp đồng cho thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo có thời hạn đến 50 năm.

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quý đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	82.000.000.000		40.406.428.160		157.179.410.783		279.585.838.943	
Lãi trong kỳ trước	-		-		24.622.947.248		24.622.947.248	
Trích lập Quý đầu tư phát triển	-		43.676.613.696		(43.676.613.696)		-	
Trích lập Quý khen thưởng, phúc lợi	-		-		(3.398.409.396)		(3.398.409.396)	
Trích Quý thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-		-		(2.743.661.369)		(2.743.661.369)	
Chia cổ tức năm 2020	-		-		(69.546.027.859)		(69.546.027.859)	
Chia cổ tức từ lợi nhuận còn lại các năm trước	-		-		(37.814.698.463)		(37.814.698.463)	
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>82.000.000.000</b>		<b>84.083.041.856</b>		<b>24.622.947.248</b>		<b>190.705.989.104</b>	
<b>Số dư đầu năm nay</b>	82.000.000.000		84.083.041.856		60.333.386.197		226.416.428.053	
Lãi trong kỳ này	-		-		57.097.365.039		57.097.365.039	
Trích Quý đầu tư phát triển	-		14.343.937.185		(14.343.937.185)		-	
Trích Quý khen thưởng, phúc lợi	-		-		(3.300.000.000)		(3.300.000.000)	
Trích Quý thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-		-		(1.689.449.012)		(1.689.449.012)	
Chi trả cổ tức năm 2021	-		-		(41.000.000.000)		(41.000.000.000)	
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>82.000.000.000</b>		<b>98.426.979.041</b>		<b>57.097.365.039</b>		<b>237.524.344.080</b>	



**Công ty Cổ phần Thống Nhất**

Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	60.333.386.197
Trích Quỹ đầu tư phát triển	23,77	14.343.937.185
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5,47	3.300.000.000
Trích thường Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	2,80	1.689.449.012
Chi trả cổ tức 2021 (*)	67,96	41.000.000.000

(\*) Công ty đã thực hiện chia cổ tức là 41.000.000.000 đồng, tương ứng 50% vốn điều lệ.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07	29.577.600.000	36,07	29.577.600.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	29,52	24.204.000.000	29,52	24.204.000.000
- Ông Quách Trọng Nguyên	6,47	5.304.800.000	6,47	5.304.800.000
- America LLC	14,16	11.613.000.000	0,00	-
- Các Cổ đông khác	13,78	11.300.600.000	27,94	22.913.600.000
	<u>100,00</u>	<u>82.000.000.000</u>	<u>100,00</u>	<u>82.000.000.000</u>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	82.000.000.000	82.000.000.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>82.000.000.000</i>	<i>82.000.000.000</i>
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	<i>82.000.000.000</i>	<i>82.000.000.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận	41.000.000.000	107.360.726.322
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	<i>1.631.466.083</i>	<i>11.069.995.000</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ</i>	<i>41.000.000.000</i>	<i>107.360.726.322</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>41.000.000.000</i>	<i>107.360.726.322</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	<i>(673.551.100)</i>	<i>(42.517.209.359)</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>(673.551.100)</i>	<i>(42.517.209.359)</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	<i>41.957.914.983</i>	<i>75.913.511.963</i>

**d) Cổ phiếu**

	30/06/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.200.000	8.200.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>8.200.000</i>	<i>8.200.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.200.000	8.200.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>8.200.000</i>	<i>8.200.000</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần	10.000	10.000

**e) Các quỹ công ty**

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	98.426.979.041	84.083.041.856
	<u>98.426.979.041</u>	<u>84.083.041.856</u>

**20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**a) Cam kết thuê hoạt động**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trà, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng từ năm 2005 đến năm 2056. Diện tích khu đất thuê là 4.058.736,9 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Hiện tại, Công ty đang trong thời gian được miễn tiền thuê đất đến năm 2025 theo các quyết định số 1510/QĐ-CT ngày 05/09/2017, quyết định số 46/QĐ-CT ngày 24/04/2015, quyết định số 2422/QĐ-CT ngày 22/12/2017 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

**b) Ngoại tệ các loại**

	30/06/2022	01/01/2022
- Đồng đô la Mỹ (USD)	129,90	20.136,50

**c) Nợ khó đòi đã xử lý**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
- Công ty TNHH KL Texwell Vina	66.529.068	66.529.068
- Công ty TNHH An Thiên Lý	43.121.254	43.121.254
	<u>115.800.990</u>	<u>115.800.990</u>

**21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	26.009.971.054	26.832.417.977
Doanh thu cung cấp nước sạch	8.000.768.500	9.397.144.500
Doanh thu xử lý nước thải	2.193.746.631	3.643.917.056
Doanh thu bán nhà, đất nền và nhà ở xã hội thuộc dự án khu Trung tâm dịch vụ (*)	152.834.083.290	18.190.545.770
	<u>189.038.569.475</u>	<u>58.064.025.303</u>

(\*) Đây là doanh thu bán nhà, đất nền và nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Trung tâm dịch vụ Bàu Xéo với diện tích chuyển nhượng trong kỳ là 9.665,6 m<sup>2</sup> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 9).

**22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	9.039.063.707	9.425.778.474
Giá vốn cung cấp nước sạch	7.945.466.811	9.501.550.828
Giá vốn xử lý nước thải	2.310.176.624	2.330.523.450
Giá vốn bán nhà, đất nền và nhà ở xã hội thuộc dự án khu Trung tâm dịch vụ	96.185.282.943	11.837.188.784
	<u>115.479.990.085</u>	<u>33.095.041.536</u>

**23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	7.366.659.170	9.111.461.680
	<b>7.366.659.170</b>	<b>9.111.461.680</b>

**24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	329.878.035	331.452.882
Chi phí nhân công	5.285.526.443	5.616.608.652
Chi phí khấu hao tài sản cố định	337.794.873	330.953.647
Thuế, phí, lệ phí	75.729.885	75.846.147
Chi phí dịch vụ mua ngoài	675.896.951	823.189.883
Chi phí khác bằng tiền	2.411.407.538	3.337.531.049
	<b>9.116.233.725</b>	<b>10.515.582.260</b>
Trong đó: Chi phí quản lý doanh nghiệp mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32.)	<b>53.208.000</b>	<b>72.576.000</b>

**25 . THU NHẬP KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	468.181.818
Tiền phạt thu được	384.768.127	5.599.888.168
Thu nhập khác	52.450.334	81.719.513
	<b>437.218.461</b>	<b>6.149.789.499</b>

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.552.554.477	25.499.981.972
Các khoản điều chỉnh tăng	1.464.632.597	1.183.993.676
- Chi phí không hợp lệ	474.632.593	193.993.672
- Thù lao HĐQT và BKS không kiêm nhiệm	990.000.004	990.000.004
Các khoản điều chỉnh giảm	(25.391.076)	(25.391.076)
- Doanh thu chưa thực hiện đã nộp thuế các năm trước	(25.391.076)	(25.391.076)
Thu nhập chịu thuế TNDN	20.991.795.998	26.658.584.572
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	-	11.178.557.868
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	20.991.795.998	15.480.026.704
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1.117.855.787
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10%	-	-
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20%	4.198.359.199	3.096.005.340
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>4.198.359.199</b>	<b>4.213.861.127</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	5.066.193.042	3.314.625.398
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(7.100.469.971)	(3.314.625.398)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>2.164.082.270</b>	<b>4.213.861.127</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	52.414.676.226	4.214.670.714
Các khoản điều chỉnh tăng	917.465.018	149.159.761
- Chi phí hỗ trợ đền bù cao su khu Trung tâm dịch vụ	917.465.018	149.159.761
Thu nhập chịu thuế TNDN	53.332.141.244	4.363.830.475
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	(844.953.637)	-
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	54.177.094.881	4.363.830.475
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>10.666.428.249</b>	<b>872.766.095</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	-	(811.382.171)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(4.312.722.809)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(6.241.671.504)	(187.568.982)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản</b>	<b>112.033.936</b>	<b>(126.185.058)</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	14.864.787.448	5.086.627.222
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>2.276.116.206</b>	<b>4.087.676.069</b>

**Công ty Cổ phần Thống Nhất**Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom,  
tỉnh Đồng Nai**Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**27 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI****a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	350.396.871	355.475.087
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>350.396.871</b>	<b>355.475.087</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.078.216	5.078.216
	<b>5.078.216</b>	<b>5.078.216</b>

**28 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	57.097.365.039	24.622.947.248
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	57.097.365.039	24.622.947.248
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>6.963</b>	<b>3.003</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	389.862.126	526.264.882
Chi phí nhân công	6.143.136.401	6.529.786.456
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.421.388.640	6.388.753.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.459.602.314	32.090.466.973
Chi phí khác bằng tiền	28.871.174.740	26.543.767.974
	<b>73.285.164.221</b>	<b>72.079.039.724</b>

**30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.365.456.690	-	53.796.504.162	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	19.538.182.942	-	10.649.019.123	-
Các khoản cho vay	255.000.000.000	-	227.900.000.000	-
	<u>322.903.639.632</u>	<u>-</u>	<u>292.345.523.285</u>	<u>-</u>
			Giá trị sổ kế toán	
			30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác			48.168.522.890	16.229.355.092
Chi phí phải trả			2.894.607.573	-
			<u>51.063.130.463</u>	<u>16.229.355.092</u>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.365.456.690	-	-	48.365.456.690
Phải thu khách hàng, phải thu khác	19.538.182.942	-	-	19.538.182.942
Các khoản cho vay	255.000.000.000	-	-	255.000.000.000
	<u>322.903.639.632</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>322.903.639.632</u>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	53.796.504.162	-	-	53.796.504.162
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.649.019.123	-	-	10.649.019.123
Các khoản cho vay	227.900.000.000	-	-	227.900.000.000
	<u>292.345.523.285</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>292.345.523.285</u>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	48.168.522.890	-	-	48.168.522.890
Chi phí phải trả	2.894.607.573	-	-	2.894.607.573
	<u>51.063.130.463</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51.063.130.463</u>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	16.229.355.092	-	-	16.229.355.092
Chi phí phải trả	-	-	-	-
	<u>16.229.355.092</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16.229.355.092</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**31 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

**NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
<b>Chi phí quảng cáo</b>	<b>53.208.000</b>	<b>72.576.000</b>
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	53.208.000	72.576.000
<b>Chi trả cổ tức</b>	-	<b>30.886.088.880</b>
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	9.906.697.200
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	-	20.979.391.680

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>26.890.800.000</b>	-
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	14.788.800.000	-
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	12.102.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

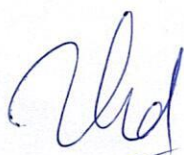
	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
Thu nhập của Tổng giám đốc	896.300.000	1.077.850.000
- Ông Nguyễn Hoàng Dũng	896.300.000	1.077.850.000
Thu nhập của thành viên khác trong Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2.497.566.670	3.115.466.670
- Ông Nguyễn Thành Sơn	271.733.334	364.333.334
- Ông Nguyễn Văn Hồng	269.433.334	66.666.667
- Ông Lê Hữu Tịnh	257.133.334	354.433.334
- Ông Lê Văn Danh	-	267.666.667
- Ông Lê Văn Liêm	92.850.000	334.333.334
- Ông Nguyễn Văn Thạnh	257.133.334	334.333.334
- Ông Trần Hữu Trung	592.500.000	696.850.000
- Ông Nguyễn Hữu Trí	592.500.000	696.850.000
- Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	164.283.334	-

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

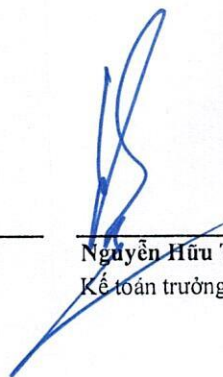


33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.



Phan Thị Thùy Dung  
Người lập



Nguyễn Hữu Trí  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn

Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 08 tháng 07 năm 2022